

Oggetto: schema di bando pubblico

CODICE IDENTIFICATIVO DELLA GARA (CIG):

Amministrazione aggiudicatrice:

COMUNE DI CREMA

PROCEDURA DI SELEZIONE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN’AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI (AREA DI VIA MILANO)

Premesse

Con deliberazione consiliare n. 55 del 16.06.2011 il Comune di Crema procedeva all’approvazione del PGT della città di Crema, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n 51 del 21.12.2012. Il citato strumento urbanistico individuava nel Piano dei Servizi (tavole PDS 3 e PDS 4) aree di progetto per la realizzazione di grandi strutture sportive o di attrezzature di interesse sovracomunale, quali, a titolo esemplificativo, un nuovo stadio, un palazzetto dello sport ed un centro sportivo e/o polifunzionale e strutture turistico/ricreative.

Ai sensi dell’articolo 21 delle NTA del Piano dei Servizi vigenti ed applicabili, l’attuazione degli anzidetti progetti può avvenire attraverso forme di cooperazione tra pubblico e privato, mediante la predisposizione di un Piano attuativo che garantisca l’interesse pubblico in conformità alle finalità del Piano dei servizi.

In tale quadro s’inserisce, per ciò stesso, la deliberazione di Consiglio comunale n... del... /2016, avente ad oggetto l’autorizzazione all’indizione di una procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione del diritto di superficie dell’area meglio descritta all’art. 1 del presente bando, condizionata alla presentazione di una proposta progettuale, gestionale ed economica concernente la realizzazione e gestione di un impianto sportivo (“palazzetto dello sport”) avente le caratteristiche minime di seguito esposte, la cui proprietà sarà trasferita al Comune di Crema per effetto dell’estinzione del diritto di superficie, la cui durata (40 anni a base della presente procedura di gara) potrà essere ridotta in conseguenza delle offerte formulate.

Di talché, con la succitata deliberazione, il Consiglio Comunale di Crema ha deliberato di dare avvio alla procedura preordinata alla assegnazione in concessione di diritto di superficie di un’area di proprietà comunale, con destinazione Area per Servizi e nello specifico per “attrezzature e Servizi Sportivi o turistico ricreativi” disciplinata dalle relative norme tecniche del piano dei servizi,

di seguito riportate, per la realizzazione di un impianto sportivo avente le caratteristiche di “palazzetto dello sport” di capienza minima pari a 2.500 posti a sedere.

1) Obiettivi e vincoli dell'intervento oggetto della procedura di gara

L'area oggetto della concessione in diritto di superficie di complessivi mq 21.000,00 è sita in Crema lungo via Milano, catastalmente individuata al Foglio 20 e mappale 780 parte e classificata (vedasi ALLEGATO A- relazione urbanistica-) nel PGT vigente ed approvato con delibera di CC n 55 del 16.06.2011 - pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n 51 del 21.12.2012 (la Variante Puntuale n. 1 al PGT, approvata con delibera CC n 93 del 18.12.2015 e in via di pubblicazione, non ha modificato la disciplina di tali aree) come segue:

- Area per Servizi e nello specifico per “attrezzature e Servizi Sportivi o turistico ricreativi”-

Parte dell'area a nord (circa 7.000 mq) è vincolata ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i per la presenza del colatore Cresmiero (ex legge Galasso) e pertanto qualsiasi intervento edilizio necessita di preventiva autorizzazione paesaggistica.

Parte dell'area a sud ricade in fascia di arretramento stradale.

L'intera area ricade all'interno del Geosito del Moso con grado di tutela 1 ed all'interno della rete ecologica regionale (vedasi articoli 33 bis e ter delle Norme Tecniche del Piano delle Regole – elaborato - PdR6 della Variante parziale n°1 al PGT approvata con delibera di CC. N 93 del 18.12.2015, ma non ancora pubblicata sul BURL).

MODALITA' ATTUATIVE E CONFORMITA' AL PGT

Il progetto dovrà essere conforme al PGT vigente ed in particolare alla disciplina del Piano dei Servizi ed è subordinato:

- all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della convenzione, basata sul testo proposto in offerta dall'aggiudicatario, che dovrà regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale, con particolare riguardo alle modalità e tempi di realizzazione dell'intervento, alla disciplina della gestione ed utilizzo dell'impianto, alle prerogative di controllo e vigilanza del Comune, alle condizioni economiche alla scadenza o, comunque, estinzione del diritto di superficie;

- all'approvazione del piano attuativo da parte della Giunta Comunale, ai sensi degli artt. 12 e 14 della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii..

FUNZIONI PREVISTE

La funzione prevalente dovrà essere per servizi sportivi (Palazzetto dello sport).

La proposta progettuale potrà contemplare funzioni complementari alla destinazione principale, sulla base di una verifica dell'equilibrio economico e finanziario dell'intervento e della qualità del servizio offerto.

Le funzioni complementari dovranno essere dimensionate in rapporto alla destinazione principale, alla quale saranno legate pertinenzialmente tramite convenzione.

Nelle funzioni complementari sono escluse le destinazioni d'uso delle categorie funzionali A.1 (residenza); B (funzioni commerciali ad eccezione degli esercizi di vicinato); C (funzioni produttive) di cui all'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole.

In particolare le attività complementari possono essere insediate esclusivamente per supportare economicamente l'attività di servizio principale e non potranno beneficiare delle agevolazioni previste per le attività di servizi in relazione al contributo di costruzione.

Nel caso di dismissione o di modifica delle destinazioni d'uso è necessario un riconvenzionamento.

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI

I parametri urbanistico-edilizi per la destinazione principale a Servizi verranno proposti in sede di presentazione della proposta progettuale e confermati in sede di presentazione del piano attuativo, in relazione alle esigenze individuate dal Piano stesso.

I parametri urbanistico/edilizi per le funzioni complementari sono i seguenti: UT 0,10 mq\mq.

Al fine di incentivare l'attuazione degli interventi da parte dei privati, così come previsto dall'articolo 21 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi, la proposta potrà contemplare una premialità non superiore al 15% delle SLP complementare ammessa senza che costituisca variante al PGT.

Verrà verificata e richiesta, quale condizione di ammissibilità, la realizzazione di infrastrutture e parcheggi in ragione del carico urbanistico indotto dalle funzioni insediabili proposte e nello specifico:

- per le funzioni principali a servizi dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi in ragione dell'affluenza prevista;
- per le funzioni complementari dovrà essere prevista una dotazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico calcolata ai sensi dell'articolo 6 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole;
- L'accessibilità al lotto dovrà avvenire attraverso la realizzazione di una nuova strada di arrocco con innesto sulla rotatoria esistente da realizzarsi a carico del soggetto attuatore.

Il frazionamento dell'area sarà a carico del concessionario che dovrà provvedervi prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica approvata dal consiglio comunale.

2) Procedura di selezione del concessionario

Il concessionario del diritto di superficie e responsabile dell'attuazione dell'intervento verrà selezionato in ossequio ai principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità, come declinati dal presente bando, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Le disposizioni del D.Lgs. 163/2006 si applicano solo in quanto richiamate.

L'ente concedente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida, purché questa sia da ritenersi congrua per aver ottenuto un minimo di 60 punti, di cui almeno 10 relativi all'offerta gestionale ed altrettanti 10 relativi all'offerta economica, sul totale di 100 (cento) messi a disposizione della commissione aggiudicatrice.

In sede di esame delle offerte, la commissione giudicatrice potrà chiedere chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi approfonditi e documentati, senza che ciò comporti, tuttavia, la modifica delle offerte medesime, ferme restando le modifiche progettuali che potranno essere richieste dall'Amministrazione ai fini dell'approvazione della convenzione e del piano attuativo di cui sopra..

3) Caratteristiche minime dell'impianto sportivo

L'impianto sportivo cui è preordinata la concessione del diritto di superficie su area di proprietà pubblica dovrà avere i seguenti requisiti minimi necessari:

- palazzetto dello sport (non in tensiostruttura) polifunzionale di almeno 2.500 posti a sedere conforme alla normativa degli impianti sportivi di tale caratteristica;
- idoneo parcheggio progettato e dimensionato nel rispetto dei vincoli di natura urbanistica-ambientale meglio indicati nel precedente punto 1);
- un punto di ristoro;
- una palestra.

L'impianto polifunzionale, che dovrà consentire la pratica delle diverse discipline sportive (obbligatoriamente almeno basket e pallavolo) e/o attività ricreative culturali in genere, nonché l'effettuazione di gare a livello agonistico, dovrà pertanto prevedere le seguenti caratteristiche minime:

POSTI A SEDERE

- posti a sedere per eventi sportivi non inferiore a n. 2500; (da calcolarsi nel rispetto della normativa vigente per il tipo di impianto)
- per eventi non sportivi non inferiore a n. 3.000 posti non a sedere;

SPAZIO DI ATTIVITA' SPORTIVA

- pavimentazione idonea alle pratiche sportive proposte;

ATTREZZATURA SPORTIVA

- tabelloni elettronici segnapunti idonei alle categorie di campionato;
- attrezzatura di riserva;

SPAZI PER SERVIZI DI SUPPORTO RISERVATI AD ATLETI ARBITRI E UFFICIALI DI CAMPO

- spogliatoi in numero minimo di 4 con superficie minima di mq. 25,20 escluso i servizi;
- n. 2 spogliatoi per arbitri superficie minima di mq. 12,00 cadauno esclusi servizi;
- locale di primo soccorso sup. minima di mq. 10,00 al netto dei servizi;
- locale per controllo antidoping sup. minima mq. 12,00 al netto dei servizi;
- una zona mista atleti/stampa;

SPAZI E SERVIZI DI SUPPORTO

- spazi e servizi di supporto comprendenti: locali per il personale della società della superficie minima di mq. 15,00 al netto dei servizi; locali per il personale della gestione; deposito per attrezzature sportive di sup. minima di mq. 50,00 che deve essere in comunicazione con l'accesso carrabile alla sala di attività sportiva;

SPAZI RISERVATI AGLI SPETTATORI

- settore ospiti con capienza minima pari al 10% della capienza totale dell'impianto;
- presenza della tribuna autorità e spettatori vip;
- locali di ristoro e/o somministrazione di bevande;
- servizi igienici (almeno 1 servizio igienico maschile e 1 femminile ogni 250 spettatori delle dimensioni previste dalla normativa;
- posto di primo soccorso che sia fruibile da ogni settore dell'impianto sportivo;

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

- un valore di illuminamento medio pari a 1.000 lux;

IMPIANTI TECNOLOGICI

- segnalazioni acustiche consistente in un sistema di amplificazione comandato da apposito locale di regia controllato e presidiato;

STAMPA RADIO E TELECRONISTI

- devono essere garantiti in tribuna n. 20 postazioni a sedere attrezzate;

SALA STAMPA

- deve avere una superficie minima di mq. 80,00;

CABINA RADIO E TELEVISIONE

- deve essere prevista una cabina di regia della sup. minima di mq. 4,00;

POSIZIONAMENTO DELLE TELECAMERE

- predisposizione di una piattaforma posizionata nella tribuna centrale per la telecamera principale;

SPAZI PER ATTIVITA' COLLATERALI

- zona accoglienza di idonea dimensione;
- zona merchandising;

AREE DI SOSTA PER UTENTI SPORTIVI

- spazi per utenti sportivi che permetta lo stazionamento e la movimentazione di almeno due autobus e n. 20 autovetture;

BIGLIETTERIA

- spazio di biglietteria esterno all'area di servizio.

4) Durata e condizioni alla cessazione del diritto di superficie

Il diritto di superficie, che sarà effettivamente costituito tra le parti con la sottoscrizione della convenzione approvata dal Consiglio Comunale, avrà durata di 40 anni (fatta salva la minor durata proposta in gara dall'aggiudicatario), a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo che verrà sottoposto dal concessionario.

Alla cessazione del diritto di superficie l'impianto sportivo, e comunque tutte le opere insistenti sull'area concessa dal Comune, entreranno di diritto e senza alcun onere, né indennitario, né corrispettivo, nella piena proprietà del Comune di Crema, in conformità a quanto previsto dall'articolo 953 del codice civile;

La convenzione regolerà le condizioni economiche nell'ipotesi di cessazione anticipata del diritto di superficie, con riferimento alla determinazione ed alla corresponsione del valore residuo dell'impianto e delle opere realizzate sotto la responsabilità del concessionario, ferma l'eventuale trattenuta di penali spettanti all'Amministrazione Comunali e fatto salvo l'eventuale maggior danno.

5) Canone del diritto di superficie

In ragione del rilievo pubblico dell'intervento oggetto del presente bando, l'Amministrazione Comunale ha stabilito di richiedere un canone annuo meramente ricognitorio per la costituzione del diritto di superficie, pari ad euro 11.025,00 (corrispondente alla metà dell'ammontare annuo altrimenti applicabile in via ordinaria), fatta salva l'eventuale offerta migliorativa presentata in gara.

Resta a carico del concessionario ogni altro tributo, ed in particolare IMU e TASI riferiti alla costruzione sono a totale carico del concessionario. Nel corso della vigenza contrattuale, a fronte di una modifica del regime tributario posto a carico del concessionario, l'Amministrazione si riserva di rivedere l'ammontare del canone ricognitorio inizialmente dovuto, al fine di mantenere inalterato l'assetto delle entrate spettante al Comune.

6) Soggetti ammessi alla procedura

Ai sensi dell'art. 34, co. 1, lett. da a) ad *fbis*), d.lgs. 163/2006, sono ammesse a partecipare alla gara le imprese, in qualunque forma costituite - con sede in Italia o all'estero - che si presentino sia singolarmente sia aggregate in formazioni collettive e siano in possesso dei requisiti, generali e speciali, prescritti dal presente bando.

Le cooperative sociali dovranno risultare iscritte all'Albo Regionale nella Sezione B, ai sensi dell'art. 9 l. 381/1991.

Si applicano le disposizioni degli artt. 36, co. 5, e 37, co. 7, d.lgs. 163/2006.

I concorrenti potranno far ricorso all'istituto dell'avvalimento, fermo il rispetto, a pena d'esclusione, delle prescrizioni contenute nell'articolo 49 del d.lgs 163/2006

Sono consentite **esclusivamente** offerte in nome e per conto proprio. **Neppure sono ammesse** offerte per persona da nominare.

In ogni caso, in corso di gara si applica l'art. 51, D.Lgs. 163/2006, mentre successivamente alla sottoscrizione della convenzione troverà applicazione l'art. 116, D.Lgs. 163/2006.

7) Requisiti generali di partecipazione

I soggetti offerenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti generali:

a) attestare di non incorrere in alcune delle cause d'esclusione previste dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006;

b) dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, co. 16^{ter}, d.lgs. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, attribuito incarichi ad ex-dipendenti del Comune di Crema, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle suddette PA nei loro confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;

c) impegnarsi favore dei propri lavoratori dipendenti delle condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai vigenti contratti di lavoro e dagli accordi locali integrativi degli stessi applicabili, alla data dell'offerta, alla categoria e nella località in cui si svolge la prestazione, con il preciso obbligo, in caso di aggiudicazione, di rispettare dette condizioni per l'intero periodo di concessione, sia nella fase di realizzazione degli interventi di natura immobiliare, sia nella fase più propriamente detta di gestione degli impianti e delle eventuali attività complementari

I soggetti offerenti devono attestare il possesso degli anzidetti requisiti generali mediante dichiarazione, ex artt. 46-47 d.p.r. 445/2000.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 38, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 163/2006, con riferimento a tutti i titolari di carica ivi elencati, ancorché cessati dalla carica medesima nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara (inclusi quelli appartenenti ad imprese confluite nel soggetto candidato a seguito d'operazioni di cessione di azienda o ramo d'azienda o fusione o incorporazione verificatesi nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara), i soggetti candidati indicano tutte le condanne penali riportate, comprese quelle per le quali sia stato concesso il beneficio della non menzione (fermo restando che i soggetti candidati non devono indicare nella dichiarazione le condanne per reati depenalizzati o dichiarati estinti dopo la condanna stessa, né le condanne revocate, né quelle per cui è intervenuta la riabilitazione).

I soggetti candidati individuano nominativamente i suddetti titolari di carica e ne riportano le generalità complete (nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, carica, data della nomina e suo termine).

In particolare, la dichiarazione dovrà essere così predisposta:

- o attestando che, a carico delle figure predette, non sussiste alcuno dei provvedimenti giurisdizionali, di cui all'art. 38, comma 1, lettera c), D.Lgs. 163/2006;
- ovvero, in alternativa, elencando i provvedimenti suddetti emessi nei relativi confronti. In tal caso, al fine di consentire al Comune di Crema di valutarne la possibile rilevanza, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al predetto art. 38, comma 1, lett. c), Decreto cit., i soggetti offerenti specificano nella dichiarazione il reato (con i relativi riferimenti normativi) per il

quale è stato emesso il provvedimento giudiziario, il giudice che ha emesso quest'ultimo, la relativa data e quella a partire dal quale s'è prodotta l'irrevocabilità del provvedimento, la pena comminata, l'elemento soggettivo (dolo o colpa), la data del fatto di reato ed ogni altro elemento utile a consentire all'Amministrazione Comunale una valutazione consapevole circa la tipologia e la gravità del precedente penale (a questo proposito il Comune si riserva di richiedere chiarimenti e/o integrazioni ai fini predetti).

Ai fini di quanto previsto dalle lettere b), c) ed m-ter dell'art. 38, comma 1, D.Lgs. 163/2006, sono assimilati e considerati come amministratori muniti di poteri di rappresentanza anche i procuratori speciali, che siano dotati di poteri decisionali di particolare ampiezza e riferiti ad una pluralità di oggetti così che, per sommatoria, possano configurarsi omologhi, se non di spessore superiore, a quelli che lo statuto assegna agli amministratori. Viceversa, ai fini di cui sopra, non sono equiparati agli amministratori con poteri di rappresentanza i meri procuratori *ad negotia*. Sempre ai medesimi fini, l'espressione "socio di maggioranza" si intende riferita, oltre che al socio titolare di più del 50% del capitale sociale, anche ai due soci titolari ciascuno del 50% del capitale o, se i soci sono tre, al socio titolare del 50%.

Sono escluse le formazioni collettive, in cui anche un solo soggetto della formazione stessa sia privo di taluni dei richiamati requisiti generali.

8) Requisiti speciali di partecipazione

Ai fini della presentazione dell'offerta occorre possedere i seguenti requisiti speciali:

i) avere realizzato - nel quinquennio compreso tra il 1.1.2011 ed il 31.12.2015 - un fatturato medio annuo non inferiore ad € 882.000,00;

ii) disporre di un patrimonio netto, come risultante dall'ultimo bilancio approvato, non inferiore ad € 441.000,00;

iii) disporre di referenze, provenienti da almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del d.lgs. 385/1993, sottoscritte in originale e rilasciate successivamente alla pubblicazione del bando di gara, che attestino - in relazione all'assunzione del ruolo di concessionario del diritto di superficie e responsabile dell'attuazione dell'intervento oggetto della presente gara - la solvibilità e la capacità del soggetto offerente di far fronte con diligenza e regolarità ai propri impegni economici e finanziari.

9) Concorrenti in forma collettiva

Nel caso di partecipazione in forma collettiva, i requisiti di cui all'art. 8 devono essere posseduti e dichiarati da ciascuno dei soggetti componenti la formazione collettiva.

Per il conseguimento delle soglie minime relative ai requisiti di cui all'art. 8, il soggetto capofila deve possederne almeno il 60%, mentre ogni altro soggetto della formazione collettiva almeno il 20%, fermo restando che la formazione collettiva nel suo insieme deve -cumulativamente- possedere l'intero 100% dei predetti requisiti.

Fermo il possesso integrale dei requisiti speciali in capo al concorrente singolo od alla formazione collettiva, è consentita la cooptazione di società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali.

Siffatti soggetti, che non concorrono alla dimostrazione dei requisiti speciali, ma devono comunque possedere i requisiti generali di cui all'art. 7, potranno eventualmente essere associati nella programmazione e gestione delle attività sportive dell'impianto, ferma l'esclusiva responsabilità del concessionario nei confronti del Comune.

Nessun soggetto può partecipare alla gara in più d'una formazione collettiva, **pena l'esclusione** dalla gara di tutte le formazioni collettive in cui lo stesso soggetto figuri come partecipante (nell'ipotesi di cui al precedente capoverso, la cooptazione del medesimo soggetto da parte di più concorrenti comporterà l'inefficacia di tale cooptazione).

Parimenti, **pena l'esclusione**, nessun soggetto può partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora partecipi alla gara medesima in una formazione collettiva.

10) Avalimento dei requisiti speciali di partecipazione

Gli offerenti in forma singola o collettiva possono soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti speciali di cui all'art. 8, avvalendosi dei requisiti di un altro operatore.

A tal fine, i concorrenti devono allegare una propria dichiarazione attestante:

- l'avvalimento dei requisiti speciali richiesti per concorrere, indicando in modo specifico e dettagliato gli operatori ausiliari ed i requisiti posti a disposizione del soggetto candidato;
- il possesso dei requisiti generali richiesti dall'art. 7

I concorrenti devono altresì allegare una dichiarazione di ciascun operatore ausiliario attestante:

- il possesso dei requisiti generali di cui all'art. 7;

- il possesso dei requisiti speciali e delle specifiche risorse, dei quali il concorrente intende avvalersi;
- l'assunzione dell'obbligo verso il concorrente, verso il Comune di Crema, di mettere a disposizione, per tutta la durata dell'affidamento, le risorse necessarie, specificamente ed esplicitamente indicate, di cui è carente il soggetto candidato;
- che l'operatore ausiliario non partecipa alla gara in proprio o in forma collettiva.

I concorrenti devono altresì presentare, in originale o copia autentica, il contratto in virtù del quale l'operatore ausiliario si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti ivi specificamente determinati e a mettere a disposizione le specifiche risorse necessarie per tutta la durata dell'affidamento.

In alternativa, se il concorrente e l'operatore ausiliario sono in rapporto di controllo o di collegamento, può essere presentata una dichiarazione attestante il legame giuridico ed economico esistente tra il concorrente e l'operatore ausiliario.

Le predette dichiarazioni dei concorrenti e degli operatori ausiliari devono essere sottoscritte dai rispettivi legali rappresentanti o procuratori e rilasciate nella forma dell'autocertificazione ai sensi degli artt. 46-47 d.p.r. 445/2000, corredate da un documento d'identità del/i sottoscrittore/i e dall'eventuale procura.

Nel caso di dichiarazioni mendaci dell'operatore ausiliario o del concorrente, quest'ultimo sarà escluso dalla procedura. L'Amministrazione Comunale trasmette gli atti all'Autorità competente ai sensi del vigente ordinamento.

Il concorrente e l'operatore ausiliario sono responsabili in solido nei confronti del Comune di Crema in relazione alle prestazioni correlate all'avvalimento.

Non è consentito, **a pena d'esclusione**, che dello stesso operatore ausiliario si avvalgano più concorrenti, né che partecipino alla procedura sia l'operatore ausiliario (in proprio o in formazione collettiva), sia il soggetto che si avvale dei requisiti.

L'assegnazione della concessione, la stipula degli atti correlati, oggetto della presente gara, e l'esecuzione delle prestazioni affidate compete al solo partecipante alla procedura, ma l'operatore ausiliario può assumere il ruolo di subaffidatario nei limiti dei requisiti prestati.

Il Comune trasmette all'Autorità competente tutte le dichiarazioni d'avvalimento, indicando altresì l'aggiudicatario, per l'esercizio della vigilanza e per la pubblicità sul sito informatico presso l'Osservatorio, di cui all'art. 7 d.lgs. 163/2006.

11) Cauzioni e polizze

➤ Cauzione provvisoria

Il proponente dovrà costituire, ai fini della partecipazione alla selezione pubblica, una cauzione provvisoria di € 17.640,00.

La cauzione potrà essere costituita, a scelta dell'offerente, mediante fideiussione bancaria o assicurativa che dovrà, pena l'esclusione dalla gara, essere prestata solo da:

- a. Istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria;
- b. Imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione;
- c. Intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La garanzia deve contenere e prevedere:

- i dati identificativi dell'affidamento (stazione appaltante, oggetto, valore dell'affidamento);
- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta del Comune;
- la validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- l'impegno del fideiussore a prestare la cauzione definitiva nel caso in cui l'offerente risulti aggiudicatario della gara.

La cauzione potrà essere dimezzata, qualora ricorrano i presupposti di cui agli artt. 75 del D.Lgs. 163/2006.

Nel caso di offerta presentata in formazione collettiva, la cauzione provvisoria dovrà essere intestata a tutti i soggetti dell'eventuale raggruppamento o consorzio costituendo.

➤ **Cauzioni definitive ed altri impegni**

Salve le determinazioni del Consiglio Comunale e della Giunta Comunale, rispettivamente, in ordine al costo di realizzazione dell'impianto e delle opere di urbanizzazione, l'aggiudicatario è tenuto a costituire le seguenti cauzione definitive, con le modalità di cui all'art. 113, D.Lgs. 163/2006:

- cauzione definitiva a garanzia della realizzazione dell'impianto, corrispondente al 10% dell'importo stimato nel progetto preliminare, salva la sussistenza dei presupposti per il dimezzamento, di cui agli artt. 75 e 113 del D.Lgs. 163/2006;
- cauzione definitiva pari al 10% della somma del canone meramente ricognitorio (come eventualmente incrementato per effetto della proposta economica) e del costo annuo operativo d'esercizio stimato nel piano economico finanziario, salva la sussistenza dei presupposti per il dimezzamento, di cui agli artt. 75 e 113 del D.Lgs. 163/2006;
- cauzione definitiva pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria, come stimato nel progetto preliminare.

Una volta eseguito il collaudo dell'impianto e delle altre opere, le relative cauzioni saranno svincolate, mentre continuerà ad operare la cauzione a garanzia della corretta esecuzione degli ulteriori obblighi ed attività dedotte in convenzione, per un importo pari al 10% della somma del canone meramente ricognitorio (come eventualmente incrementato per effetto della proposta economica) e del costo annuo operativo d'esercizio stimato nel piano economico finanziario.

In caso di inadempimento, parziale o anche totale, all'obbligo di realizzare l'impianto e le altre opere definite con il piano attuativo e la convenzione ad esso allegata, il comune potrà escutere la fideiussione per realizzare le opere mancanti in tutto in parte, comunque estromettendo dalla concessione per inadempimento l'operatore che si sia reso responsabile della mancata osservanza alle condizioni contrattuali.

In questo e negli altri casi che saranno espressamente previsti dalla convenzione, il contratto potrà essere risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile, fatta salva la rifusione del maggior danno che abbia subito l'amministrazione.

Il concessionario, inoltre, si impegna a stipulare apposite polizze assicurative per in valore di massimale non inferiore a quanto sarà stabilito in convenzione, a tutela degli impianti e comunque a copertura di qualunque fattispecie di RCT verso terzi.

12) Criteri di valutazione , di selezione e di affidamento del concessionario.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa si tiene conto della proposta progettuale, della proposta gestionale e della proposta economica, i cui rispettivi parametri e relativi punteggi -per un massimo di 100 punti assegnabili - sono di seguito disciplinati.

Anche nell'ipotesi di una sola offerta valida, il Comune non procederà all'aggiudicazione qualora nessuna offerta raggiunga la soglia di 60 punti, di cui almeno 10 riferiti alla proposta gestionale ed almeno 10 riferiti alla proposta economica.

A) Valutazione della proposta progettuale dell'impianto e delle opere di urbanizzazione: punti 40 , di cui:

- i. Progetto preliminare dell'impianto sportivo (opere, impianti e strutture proposte – qualità dei materiali – comprensivo delle opere complementari) con particolare riferimento alla polivalenza della struttura. Punti 20;
- ii. Progetto preliminare di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed aree esterne da includersi nel piano attuativo, con particolare riferimento anche agli aspetti ambientali: Punti 5;
- iii. Impiego di soluzioni orientate al risparmio energetico e all'abbattimento dei costi gestionali: Punti 8;
- iv. Tempi di realizzazione e attivazione della gestione (espressi in mesi): Punti 7;

Si rammenta che l'offerta tecnica dovrà essere costituita dai seguenti allegati tecnici, obbligatori per la valutazione da parte della Commissione, ferma la possibilità per il concorrente, di allegare tavole progettuali ulteriori che possano valere alla descrizione del progetto, tra le quali, ad esempio:

- planimetrie di inquadramento;
- planimetrie del palazzetto e strutture complementari in scala 1:200 complete di piante-sezioni – prospetti con indicazione dei materiali costruttivi che si intendono utilizzare;
- opere di urbanizzazione riguardanti la sistemazione delle aree esterne (strade, verde, allacci ai pubblici servizi) in scala adeguata e con indicati i particolari costruttivi;
- rendering di inserimento del progetto nel contesto circostante;

Il progetto dovrà essere curato e firmato da un progettista interno all'organizzazione del concorrente od associato od indicato, purché in possesso dei requisiti di progettazione corrispondenti all'entità economica delle opere previste.

Pena l'esclusione, il calcolo sommario della spesa ed il quadro economico del progetto non dovranno menzionare l'entità del canone ricognitorio, come eventualmente incrementata per effetto della proposta economica.

B) Valutazione della proposta gestionale: Punti 40, di cui:

- i. Multidisciplinarietà dell'intervento proposto: Punti 15;
- ii. Fruibilità dell'impianto da parte della città: del Comune, di cittadini, di associazioni e società sportive, di federazioni ed enti di promozione sportiva: Punti 15;
- iii. Contenuti della proposta di convenzione (la cui sottoscrizione è comunque subordinata all'esame in contraddittorio con l'Amministrazione ed all'approvazione da parte del Consiglio Comunale): Punti 8;
- iv. Durata della concessione (espressa in anni o loro frazioni): Punti 2;

C) Valutazione della proposta economica: Punti 20, assegnati in base a:

Valore assoluto dell'importo del canone annuo offerto (maggiore del canone meramente ricognitorio posto a base di gara) : Punti 20.

La proposta economica dovrà altresì contenere:

- un piano economico finanziario, asseverato da istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, a dimostrazione della sostenibilità economica-finanziaria della complessiva operazione, con riguardo, in particolare, da un lato, ai costi relativi al canone meramente ricognitorio (come eventualmente incrementato per effetto della proposta economica), ai costi di progettazione e realizzazione dell'impianto e delle opere connesse e di urbanizzazione, ai costi annui operativi d'esercizio, dall'altro alle previsioni di ricavo correlate alla gestione e sfruttamento dell'impianto;

- l'impegno al rilascio della cauzione definitiva a garanzia della realizzazione dell'impianto, corrispondente al 10% dell'importo stimato nel progetto preliminare, salva la sussistenza dei presupposti per il dimezzamento, di cui agli artt. 75 e 113 del D.Lgs. 163/2006;
- l'impegno al rilascio della cauzione definitiva pari al 10% della somma del canone meramente ricognitorio (come eventualmente incrementato per effetto della proposta economica) e del costo annuo operativo d'esercizio stimato nel piano economico finanziario, salva la sussistenza dei presupposti per il dimezzamento, di cui agli artt. 75 e 113 del D.Lgs. 163/2006;
- l'impegno al rilascio della cauzione definitiva pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria, come stimato nel progetto preliminare.

13) Criteri guida per la valutazione degli aspetti indicati

A) In particolare, il punteggio riferito alla valutazione della **proposta progettuale** degli impianti verrà attribuito in base ai sotto indicati elementi:

- a. Innovazione progettuale ed inserimento degli impianti e delle opere complementari da realizzarsi nella situazione di fatto esistente,
- b. Elementi migliorativi di inserimento ambientale ed estetico;
- c. Idoneità della struttura al riconoscimento del CONI per lo svolgimento di competizioni a carattere nazionale;
- d. Strategie che migliorino la gestione economica degli impianti, in particolare attraverso una analisi tipologica e gestionale dell'impiantistica proposta;
- e. Progetto di studio, sviluppo e valorizzazione delle aree pertinentziali e delle strutture complementari;
- f. Progetti con alta funzionalità e bassi consumi energetici, impiego di tecnologie pulite, di soluzioni ad alto risparmio energetico e di riduzione dell'impatto ambientale;
- g. Tempi di realizzazione degli impianti e di avvio della gestione: sarà attribuito il punteggio massimo al piano di realizzazione che, assistito da tutte le garanzie tecniche previste dall'amministrazione, preveda il minore tempo di realizzazione dell'impianto, delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere complementari,

e proporzionalmente ridotto alle altre offerte, in base alla formula di cui all'articolo 14;

h. Strategie che migliorino la gestione economica degli impianti, in particolare attraverso una analisi tipologica e gestionale dell'impiantistica sportiva proposta;

B) In particolare, il punteggio riferito alla valutazione della **proposta gestionale degli impianti** verrà attribuito in base ai sotto indicati elementi, con particolare riguardo agli elementi di interesse sociale cui è preordinata la concessione amministrativa:

- a) tipologia delle attività sportive rese possibili dall'investimento;
- b) professionalità tecniche specifiche e competenze impiegate nella gestione degli impianti;
- c) eventuali collaborazioni con associazioni e/o enti di promozione sportiva nella gestione;
- d) attività escluse dal regime convenzionato , tipo SPA etc....;
- e) eventuale diversificazione delle tariffe a seconda delle diverse tipologie di utenza;
- f) progetto di avvio di discipline inserite in un ambito di livello nazionale;
- g) convenzioni già in corso con il CONI o con altre realtà associative a livello nazionale;
- h) eventuali convenzioni con Università, Enti di Ricerca, scuole pubbliche e private, Federazioni Sportive;
- i) Servizi a tariffa agevolata in favore della collettività locale e delle scuole di ogni ordine e grado presenti sul territorio comunale e sull'area vasta di riferimento;
- j) Eventuali proposte di servizi ed attività assistite che si intendano realizzare presso gli impianti, nel tempo in cui lo stesso non sia destinato ad attività agonistiche e di allenamento, riservate alle scuole, alla promozione sociale, al settore della infanzia, ai diversamente abili, compresa l'organizzazione di attività ricreative, sociali e del tempo libero di interesse pubblico, sia nella struttura degli impianti principali che delle aree ad esse pertinenti;
- k) Fasce orarie di apertura e calendario annuo (saranno premiati i progetti di massima accessibilità oraria e temporale);

- l) n. di utilizzi gratuiti per eventi organizzati dal Comune;
 - m) contenuti della proposta di convenzione, con particolare riguardo all'analitica disciplina degli obblighi del concessionario, dei poteri di vigilanza e controllo da parte del Comune, delle penali, delle ipotesi di risoluzione, delle condizioni economiche al termine della concessione od in caso di sua anticipata estinzione o decadenza.
- C) Ammontare dell'investimento (**offerta economica**): sarà attribuito il punteggio massimo all'investimento proposto di più alto valore, e proporzionalmente ridotto alle altre offerte, in base alla formula di cui all'articolo 14.

14) Valutazione delle offerte

Ai fini dell'attribuzione dei punteggi verrà nominata una Commissione giudicatrice, formata da un numero dispari di membri esperti, di cui uno con funzioni di presidente, che provvederà all'apertura, all'esame e valutazione delle offerte, nonché, infine, alla determinazione dei punteggi.

In particolare, i punteggi saranno assegnati in ragione dei motivati giudizi qualitativi che verranno espressi dalla Commissione, salvo che per i seguenti parametri, i cui punteggi saranno invece assegnati secondo le formule di seguito esposte.

Per i parametri indicati *sub* A.iv e *sub* B.iv il punteggio numerico sarà espresso in modo proporzionale, attraverso l'applicazione della seguente formula matematica: $P = P_{max} \times (Off_{con} : Off_{max})$. Laddove: P è il punteggio assegnato al concorrente; P_{max} è il punteggio massimo previsto per il sub criterio in oggetto; Off_{con} è l'offerta del concorrente in esame; Off_{max} è la miglior offerta formulata per ciascun parametro.

Per il parametro indicato *sub* C il punteggio numerico sarà espresso in modo proporzionale, attraverso l'applicazione della seguente formula matematica: $P = P_{max} \times (Off_{con} : Off_{max})$. Laddove: P è il punteggio assegnato al concorrente; P_{max} è il punteggio massimo previsto per il sub criterio in oggetto; Off_{con} è l'offerta del concorrente in esame; Off_{max} è la miglior offerta formulata per ciascun parametro.

15) Prescrizioni ed avvertenze speciali

Si fa integrale rinvio alle precisazioni e condizioni indicate nella delibera di Consiglio comunale n... del... per la parte in cui specifica:

- a) l'assoggettamento finale della progetto e della proposta tecnica e gestionale alle determinazioni valutative e decisorie, anche sotto l'aspetto convenzionale, del Consiglio Comunale;
- b) la circostanza per cui la proposta formulata in sede di gara è immediatamente e integralmente vincolante per l'aggiudicatario, e resta, invece, condizionata, per l'Amministrazione, alle decisioni del Consiglio Comunale in ordine alla successiva e conseguente sottoscrizione della convenzione accessiva al diritto di superficie;
- c) che l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto perfetto e comunque risarcibile o indennizzabile, nel caso in cui, in base alle valutazioni espresse dal Consiglio, ed alle previsioni della convenzione urbanistica e gestionale, derivi l'onere di rivedere il proprio progetto, ai fini del correlato piano attuativo e delle altre condizioni relative al contenuto negoziale e pianificatorio dell'intervento.

La convenzione regolerà le responsabilità nell'attuazione dell'intervento, posto che le opere realizzate rientreranno nella fattispecie dell' art. 32, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 163/2006, che comporta l'obbligo per il soggetto concessionario di esperire la procedura di evidenza pubblica per l'individuazione dell'impresa realizzatrice dell'opera, assumendo quindi la funzione di stazione appaltante. Al Comune spetterà il ruolo di controllo del regolare e corretto svolgimento della procedura.

Per il collaudo delle opere il Comune provvederà alla nomina di un collaudatore tecnico – amministrativo in corso d' opera, le cui competenze professionali saranno a carico della ditta aggiudicataria, previa verifica della congruità da parte dell' ufficio tecnico comunale.

16) Modalità di presentazione delle offerte

Le imprese offerenti devono presentare il plico -contenente l'offerta- **entro il termine perentorio di scadenza delle ore 12,00 del**, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Crema, in Crema, Piazza del Duomo n. 1.

Essendo consentita la consegna diretta -a mani- il Comune non assume responsabilità alcuna per il caso di ritardi nel recapito dei plichi da parte dei vettori prescelti dalle imprese offerenti.

Il recapito del plico-offerta rimane, perciò, ad esclusivo rischio del mittente, ove -per qualsiasi motivo, non esclusi il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi- il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. In particolare, non sarà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Non possono essere presi in considerazione i plichi-offerta pervenuti oltre il suddetto termine perentorio, ancorché spediti in data anteriore (a nulla rilevando che la data di spedizione risultante dal timbro/ricevuta della ditta privata di recapito o ufficio pubblico accettante sia anteriore al termine perentorio di presentazione). I relativi plichi non saranno aperti.

In ogni caso, fanno fede la data e l'ora di ricevimento del plico presso la sede sopra indicata (il Comune invierà conferma dell'avvenuta ricezione al numero di fax o di pec del mittente o dei mittenti riportato sull'esterno del plico).

Ai concorrenti è consentito, purché nel termine perentorio sopra stabilito, di far pervenire un ulteriore plico-offerta, in sostituzione di un precedente plico già recapitato. In tal caso sarà preso in considerazione solo il plico (con il relativo contenuto) consegnato per ultimo.

Il plico deve pervenire con i lembi di chiusura incollati e sigillati in modo irreversibile.

Per sigillatura s'intende l'utilizzo di ceralacca, nastro adesivo o altro materiale idoneo a garantire l'integrità del plico ed assicurarne da eventuali manomissioni (in modo da impedire che lo stesso possa essere aperto senza che ne resti traccia visibile).

Per lembi di chiusura s'intendono quelli chiusi manualmente dopo l'introduzione del contenuto e non quelli chiusi meccanicamente in sede di fabbricazione.

Il suddetto plico-offerta, oltre all'indirizzo del destinatario, deve recare all'esterno:

- l'indicazione (denominazione o ragione sociale, sede legale e codice fiscale o partita iva, numero di telefono, di fax e di pec) dell'impresa offerente in forma singola o delle imprese offerenti in forma collettiva;

e la seguente dicitura: ***“OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN’AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI (AREA DI VIA MILANO)”***.

Si precisa che in caso d'invio mediante corriere privato o ditta specializzata nel recapito postale le indicazioni di cui sopra vanno apposte anche sull'involucro esterno, all'interno del quale lo spedizioniere dovesse eventualmente porre il plico contenente l'offerta.

17) Condizioni di esclusione

Si specifica che l'Amministrazione procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) vengano riscontrate una o più cause di esclusione di cui all'art.38 D.Lgs 163/2006 e

successive modificazioni e integrazioni;

- b) si ravvisino rapporti di controllo con altri concorrenti, determinati secondo i criteri di cui all'art. 2359 c.c., o una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le rispettive offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- c) l'offerta non raggiunga il punteggio minimo di **60** sul totale dei punti messi a disposizione della Commissione, di cui almeno 10, ciascuno, sui criteri di cui alle lettere B) e C) dell'articolo 10 del presente bando (offerta gestionale e offerta economica);
- d) la proposta progettuale non abbia le caratteristiche proprie del progetto preliminare, di cui all'art. 17, DPR 207/2010;
- e) la proposta gestionale sia priva della bozza di convenzione sottoposta al Comune;
- f) manchi la cauzione provvisoria costituita ai sensi dell'articolo 11 del presente bando;
- g) emerga la violazione, comunque configurata, del divieto posto dall'articolo 37 comma 7 del Dlgs 163/06;
- h) i documenti tutti non siano sottoscritti con firma autografa del legale rappresentante del concorrente, che al plico dovrà allegare **anche una fotocopia di un proprio documento di identità in corso di validità.**